

リノベーションの段取りと施工会社の選び方

リノベの主な段取りは図表1の通りですが、具体的なステップに入る前に、準備期間について把握しておくことも大切です。例えば部屋単位で行う間取り変更などであれば、空室から順次着手することは可能でしょう。しかし、全室の「2戸1」化、壁体内への断熱材充填や構造躯体への耐震補強など、壁や床材を剥がして行う大がかりな工事が伴う場合は、一時的に入居者に退去してもらったり、棟内で部屋を移動してもらったり、事前に工事ができる環境を整えなければなりません。全室退去した状態の方がまとめて一気に工事ができるのです。コストや期間を節約できます。その一方、入居者への補償や間接的経費などのコスト、半年〜1年の立ち退き期間を予め見込んでおく必要があります。どんな

な工事をどう行うかによって準備期間や資金計画が影響されます。施工会社にプランの提案を受ける時は、こうした工事の進め方についても提示してもらいましょう。

建物設備と市場の両面から客観的に現状を知る

① 建物診断

リノベの最初のステップは、24ページで解説したように「建物診断」からスタートします。施工会社から「無料で診断します」と打診されることもありますが、工事請負を取るための調査になる恐れもありますので注意してください。例えば、不具合箇所を厳しくチェックしすぎて、まだ十分に機能する設備や部材の交換まで求めるなど、過剰な提案が行われるかもしれません。

② 市場調査

大まかな市場動向を知る程度なら、22ページで紹介したようなウェブサイトを見て自分で調べることが可能です。しかし、リノベの具体的なコンセプトを検討し、入居者ニーズに合った間取りプランや設備仕様を決めるには、緻密なエリアマーケティングが欠かせません。一般的な人気設備のトレンドと、地域の実情がマッチしないケースもあるからです。収支バランスを考えれば、反響効果の薄い設備は無駄になります。駅まで

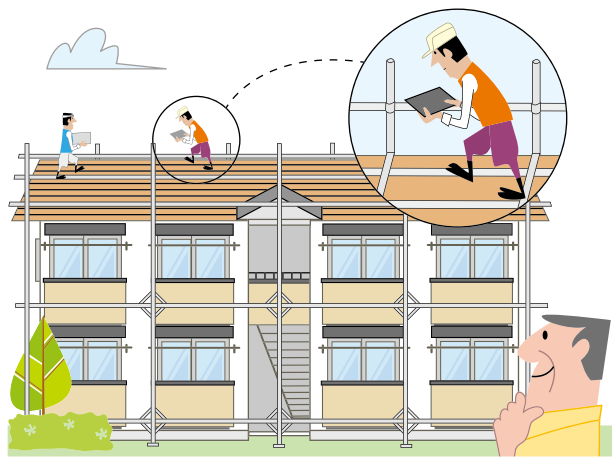
空室に悩んでいる時、取引関係のある会社からすすめられるままにリノベーションを行ったものの、期待した効果が出なかったり、コスト倒れで収支が悪化することもあります。そんな失敗をしないために、必要な段取りと信頼できるパートナーの選び方を押さえておきましょう。

の距離別・築年別・間取り別の空室率、設備の採用率、問い合わせ状況、成約までの期間など、正確な市場データを持っている調査機関に依頼するのがベストです。

市場調査に基づいて、入居者ターゲットを想定します。例えば、「単身者向けワンルーム2戸をリビングの広い1LDKに変更し、DINKSをターゲットに」「インテリアにこだわりがある女性向けのデザインに」「セキュリティ機能を強化する」「ペット飼育可能なイメージしながら、他にない特徴を出せるコンセプトを考えます。

パートナーとなる施工会社は賃貸住宅に慣れているか？

広い意味でのリフォームを手掛ける会社は千差万別です。500万



図表2 リフォーム・リノベ工事を担う会社の種類

住宅メーカー・大手建設会社	自社で手掛けた賃貸住宅のリフォーム・リノベに、自社営繕部門や関連会社に対応。デザインの提案力があるところが多い
リフォーム専門会社・工務店	住宅メーカーや不動産会社系列の大手企業から、中小企業まで多彩。設備会社や建材店からリフォームに専門特化したところもあり、それぞれに得意分野がある
住宅設備・部材メーカー系ショップ	水まわり設備、床壁材のメーカーが提携しているリフォームショップ。設備交換や床材張り替えなど部分的なリフォーム向き
設計事務所	直接施工はしないが、デザイン力が弱い会社に代わってプランを提案。建物診断、相見積りのチェックなどを行えるところも多い

円未満のリフォーム工事(建築一式工事を除く)には建設業許可がいらないため、極端にいえば「町の便利屋さん」まで登場します。しかし、本格的なリノベを依頼するならば、事業規模に関わらず、建設業許可を取得している施工会社を選ぶことが必須条件でしょう。

入居者へのきめ細やかな対応が工事中にできるか

施工会社を選ぶ際には、入居者

対応に慣れていることも重要です。入居中に工事をする場合、騒音や臭いのクレームが起きやすいのですが、空室対策のための工事で退去を誘発しては元も子もありません。工事中のトラブルを防止するため、事前告知や工事内容の説明、工程ごとの注意喚起など、きめ細やかな対応ができる営業担当や現場監督がいる会社がベターです。直近3年間で、共同住宅のリノベや大規模修繕を手掛けた実績があるかを確認しましょう。

そして、企業規模の大小を取り交ぜ、複数の会社からプラン提案と相見積りを取ります。比較ポイントには次のページから解説します。

図表1 リノベーションの段取り

